



郑新桥，专注高端写字楼十六年，十部作品礼献中原。

“农业时代，财富在农田里；工业化时代，财富在厂房里；互联网时代，财富在写字楼里。”在我国房地产行业20多年的发展历程中，前20年是住宅的黄金时代，但是伴随着我国城市化进程中的国际化、现代化水平的快速提升，未来10年，我国房地产将在一定程度上进入商务地产、楼宇经济的黄金时代。有这样一家企业，16年间，专注、专心、专筑高端商务写字楼，每座写字楼都是一部作品，都是灌注了这家企业理想、责任、情怀、温度的写给自己、献给城市的“日记”。这家企业虽然诞生在郑州，植根在中原，但是却以自己的初心、执着、创新、匠造，成为中原写字楼领军品牌，成就我国写字楼标杆企业，先后参与编写《中国商务写字楼等级评价标准》与《中国写字楼物业管理指南》两部国家级行业标准，不仅在省会城市

房企中仅此一家，在全国也独此一家。

这家企业就是在我省、我国写字楼领域享有盛誉备受推崇的河南楷林置业有限公司。熟知楷林的业内人士和入驻企业都知道，从开创郑州纯正商务办公先河、首创整层1200平方米无梁无柱自由分割空间的信息大厦，到中原首座获得我国建筑工程质量最高奖——鲁班奖，被誉为“中原写字楼教科书”的楷林国际，再到中原首家LEED银级写字楼群、被中国房地产业协会商业地产专业委员会授予五星级预认证、郑东写字楼新标杆的楷林IFC，及至楷林从黄河故道出发，掷子芙蓉大地、湘江之滨，打造长沙滨江新区商务门户、长沙商务新地标——长沙楷林国际，与此同时，楷林在郑州再出发，在金水东路省府中心，书写郑州写字楼新封面，带您进入中原企业家思想智慧

交融的商务会客厅——楷林中心。

从关注写字楼的硬件，到关注以客户体验为主导的写字楼人文生态系统，关注办公效率，关切舒适感、幸福感，楷林将Office More作为面向未来进发的新战略。

直至去年11月19日，楷林15周岁生日之际，楷林正式发布了“写字楼开发”“代建管理”“物业运营”三大板块并驾齐驱的新战略，标志着楷林从“写字楼开发商”一跃而为“写字楼运营服务商”，从原有的“输出产品”变为“输出管理与品牌”，楷林志在成为中国版的“汉斯”，楷林，正在超越楷林；唯有楷林，超越楷林。

每家企业都有自己的生命年轮。进入2017年，楷林在写字楼开发、代建管理、物业运营的企业年轮中迎来了16岁的“花季”。在一年一度的郑州两会盛世启幕前夕，

记者再度走进楷林国际大厦22层，独家专访郑州市人大代表、楷林创始人、楷林系写字楼的“出品人”、楷林置业董事长——郑新桥。短短两个小时对座叙谈，郑新桥站位郑州建设国家中心城市、河南自贸区挂牌运行所带来的机遇和挑战，从郑州城市发展、城市规划的思考到楷林超前布局的践行；从我国写字楼的开发、运营的历史、现状、走势到楷林的战略转型；从楷林的未来战略规划、城市布局到楷林的专业能力、创新理念以及楷林的“快慢”“舍得”“加减”之道，言语中间，闪动是一位生于斯、长于斯、成于斯的“中原之子”，对脚下的土地、对生长的城市、对社会、对客户、对社会的责任、对中原情，是对郑州城市天际线更美好、郑州商务写字楼产品更国际、更现代、更生态、更人文的殷殷期许——

## 楷林：与城市相融 与社会共生

——专访河南楷林置业有限公司董事长郑新桥

本报记者 刘文良

### 描绘城市蓝图 楷林领舞郑州

“企业如何与时代、与社会、与城市相融、共生，是我近一个时期重点思考的问题。”采访伊始，郑新桥开门见山，我们便循着这一话题展开采访之旅。

“企业一定要与社会是共生体，企业的战略要与时代的发展相向而行，要与时代的发展同步，甚至适度超前；企业的产品要满足社会的需求，对社会有益，适应社会在这个阶段的发展水平，并且适当引领；企业理念、企业文化、企业精神要对城市的发展有推动力，对城市有所贡献，这样的企业就有活力，就有生命力，就有未来。”郑新桥如是阐释他的“共生体”观点。

郑新桥给记者打了一个形象而生动的取譬：如果用景观营造来作比，假如一家企业是冬青一类的灌木，虽然具有一定的观赏效果，但是如果冬青周边没有乔木耸立，没有绿草点缀，单凭冬青这一类灌木，独木难以成林，“一花独放不是春”，只有涵养好冬青周边的水源，让周边的绿草、乔木也能得到相应的滋养，这样形成一个植物共生体，绿草茵茵，乔木挺拔，灌木花枝摇曳，百花齐放春满园。植物生态系统如此，企业的社会生态亦然。

在郑新桥看来，深度思考“共生体”这样一个问题，关乎企业战略。“相比于周边省会城市，诸如武汉、西安等，郑州的城市规划应该说高屋建瓴，处于领先地位，这得益于、归功于郑州市多任主要领导和现任决策者，他们不仅具有理念的前瞻性，在具体实施过程中，重金聘请了世界知名规划设计大师对郑州进行高起点、高规格的规划，并且一张蓝图绘到底，从而在一定程度上奠定了郑州国家中心城市的基本框架、基本格局。郑州过去不及西安，武汉过去远超郑州，但是今天我们再环顾周边的这些省会城市规划，鲜有达到郑州这样的高度和水准。”作为郑州城市建设的见证者、参与者和躬行者，谈及郑州的城市规划，郑新桥平添自豪感。

“在中部城市中处于领先地位的宏观规划，在微观上却落地不够，具体来说，郑州缺乏一批优秀的楼宇匹配这个规划，比如CBD、高铁区域，包括未来的北龙湖，宏观上有高度，微观上缺乏支撑，马是骏马，却缺乏好鞍。可以预见的是，郑州作为国家中心城市，加之河南自贸区4月1日挂牌运行，未来会有一大批国内知名企业、世界500强企业入驻，之前，已经有世界优秀的企业相继进驻郑州，比如世界四大会计师事务所，就有安永（中国）、普华永道两家落地河南，入驻楷林中心。这两家会计师事务所，其分量相当于默多克在传媒界的位置。”谈及宏观的城市规划和落地过程中的微观支撑，郑新桥有着独特的冷思考。

这一真知灼见不仅源于郑新桥16年间筑造写字楼不辍、一直引领中原写字楼风向标，更源于楷林作为我国写字楼标准制定者，作为写字楼开发前沿的“实战专家”，在写字楼领域独具洞察力、预见性、前瞻性。“伴随

着世界和国内的知名企业入驻，各种新情况、新课题、新挑战随之而来。这些国内外优秀企业，对楼宇的品质要求更高，不仅对绿色环保、智能化等方面孜孜以求，更对与国际接轨的运营服务体系提出了高标准、高规格的要求。”郑新桥这样看待

“永远记住，在某个高度之上，就没有风雨云层。如果你的视野被云翳遮蔽，那是因为你的心灵飞翔得还不够高远。”在郑州高端写字楼细分市场，楷林之所以一直吸引着金字塔尖上睿智精英阶层的目光，其奥秘就在于，楷林从信息大厦时代开始，无论是产品定位，还是规划设计，从一开始就确立了与国际一线品牌、顶尖机构合作的原则。

楷林深耕写字楼领域16年，一方面，楷林长期与世界范围内研究项目前期规划定位最专业的世界五大行（世邦魏理仕、高力国际、戴德梁行等）、国际一流设计建筑单位（美国凯里森、加拿大宝加等）深度合作，具备了全方位的资源整合能力和办公空间规划建设的领先理念。另外，16年的实操经验与大量优质客户积累，让楷林懂得一座城市、某一区域写字楼客户的需求点和痛点。这双重的“懂得”，是楷林“资源整合”制胜的关键。正因如此，楷林开发建造的每一座写字楼项目至少领先市场5-10年。

采访中，记者了解到，普华永道和安永（中国）进驻郑州之后，之所以首选楷林中心作为办公场所，是因为两家世界顶级的会计师事务所对办公选址有着严谨而成熟的选择系统，这些系统并非是由两家企业自行制定，而是委托世界五大行进行甄选。业有专攻，世界五大行的眼光挑剔、苛刻、智慧。应该说，楷林中心“家有梧桐树”，才引来普华永道和安永（中国）两只金凤凰高栖其内。

楷林的超前布局，还表现在楷林总是勇立潮头、勇辟新径、勇于创新，以至于楷林一直被模仿，从未被超越。当楷林登上泰山“南天门”会当凌绝顶，引来众多同业追随、追赶之时，楷林又跃入了另一座高峰，驶入另一片蓝海。

现如今，楷林又与世界上知名的办公家具品牌steelcase建立合作关系。steelcase是一家拥有106年历史的世界知名办公家具生产商，它关注的是办公家具如何让办公效率和办公人群心理舒适度的双提升，对于办公家具而言，这不啻于一场革命。可以想见的是，正因为楷林与steelcase的合作关系建立，未来楷林将开启办公空间的新革命，引入并践行全球最领先的办公理念。采访中，郑新桥还透露：楷林已联合Steelcase、蓝色设计等知名重点机构成立了“联合办公研究院”，重点研究办公空间如何让办公人群更健康、办公更高效、更舒心，创造更多价值。

回望楷林过去16年所走过的路，每一步，皆心系用户、心怀社会，16年倾心筑经典，不负城市使命，楷林的下一部作品，必定带来惊喜，特别值得期待。



16年，10座城，楷林系写字楼誉满郑州城市天际线。

### 践行城市责任 楷林责无旁“代”

在郑新桥心目中，楷林更要做“中国版的汉斯”，楷林正“奔驰”在向汉斯学习的大路上，虽然代建、代管理业务板块楷林刚刚起步，但是楷林有着16年深耕写字楼所积累的开发经验、专业能力、人才团队、合作方案、客户资源，楷林代建、代管理，责无旁“代”。

在楷林15岁生日之际，楷林置业董事、总经理李建彬坦对记者：“下一个10年，在写字楼开发板块，楷林每年将开发价值50亿元的写字楼，成为中国最专业的写字楼开发商；在代建管理板块，未来10年，楷林每年将代建5-10个写字楼项目，成为中国最专业的写字楼代建商；在物业管理板块，未来10年，楷林每年将进入20个左右的一线城市或省会城市，总运营面积将超过1000万平方米，成为中国更专业的写字楼运营服务商。”从李建彬的描绘中，楷林未来10年的战略方向明晰，战略目标清晰，可谓蓝图已绘就，躬行在当下。

16岁的楷林，风华正茂，青春葱郁，正好可以“走四方”，因此，郑新桥将楷林从自主开发到管理运营的输出，定位为：“做更多的事，承担更多的责任。”郑新桥认为，近年来，随着中原经济的迅猛发展，一大批有实力的企业与城市共

生长，这些企业既有独立建造写字楼的刚性需求，也有经济实力、能力建造企业独栋写字楼，这类企业多为本土的金融机构，也不乏拟将区域总部设在郑州的外来企业，这就需要有能力专业的公司代为建设。“楷林恰恰经过16年的专业厚积，从产品前期的策划定位到建筑的设计，再到后期的运营管理、服务，积累了一整套贯穿写字楼全产业链的丰富经验，形成了写字楼办公运营生态链，‘仓廩实而知礼节’，楷林不仅把自己的产品做到最好，而且也有能力输出自己的专业管理。”

采访中，郑新桥给记者算了一笔账：如果一个企业自己建设一栋写字楼要花费10亿元，建成后能够达到80分的效果，而交给楷林代建，只需花费9亿元，就能够达到预期的结果；同样10亿元，用楷林的开发模式，则可以呈现90分以上的效果——这就是楷林专业代建带来高性价比的投入与收益。这节省的1个亿，并非是成本控制，更非偷工减料，而是专业能力的真功夫。楷林帮委托企业在投资上做“减法”，但是在品质上却能实现“加法”，检验的标尺仍是专业能力。

微软、壳牌的总部办公楼都是委托楷林代建，并非微软、壳牌组建了一个基建团队，而是尊重专业团队、专业能力，是让专业的人做专业的事。“楷林为有需求的企业代建、管理写字楼，通过品牌管理、专业能力的输出，最终能实现多赢的格局：楷林拓展了新的业务渠道，增强综合能力；委托代建的企业，则节省了成本，提升了品质，建成了优质的作品；对城市而言，通过楷林代建的写字楼，其外观形象、内在功能更具前瞻性、引领性，更能提高办公效率和人文生态，为城市奉献建筑精品。一举数得，善莫大焉，何乐不为？”谈起楷林代建、代管理业务，郑新

桥信心满满，谈兴大增。

郑新桥谈到的多赢格局，让记者更加明白和领会他的“灌木、乔木、绿色共生体”观点的精髓和真谛。楷林就像一株冬青，通过自身的存在，源源不断地释放自己的水分、养分，滋养着其他的灌木、乔木和绿草，让公园里的绿树繁花欣欣向荣。

郑新桥告诉记者，位于北龙湖湖心岛的中原银行总部大楼，就是通过公开招标的形式，楷林在众多知名设计、建造、监理单位与开发商中脱颖而出，获得了代建和代管理权。中原银行对未来办公楼有至高的追求，他们希望这座写字楼既具有浓郁的时代气息、金融属性，还能蕴含中原文化元素和符号，融会贯通国际最先进、最新潮的写字楼理念，最终建成一座能够面向未来、代言中原、在全国金融行业中独具风采、能够鲜明展示中原银行企业形象、企业文化的城市新地标、新名片。中原银行追求的高度、先进的理念以及对城市的责任感，与楷林高度契合。

楷林在获取代建运营权之后，即与中原银行有关负责人一道，前往中国香港和新加坡实地观摩，未来还要到日本、美国等国家再次深度考察、取经。“我们一定不负中原银行所托，不负郑州所望，为郑州再塑一座时代感强、行业色彩浓、企业形象鲜明、真正与国际接轨的类拔萃的写字楼作品。几年之后，中原银行办公大楼完美呈现的那一天，从外在观感、内在功能、综合品质等各个方面，如果请100个专家进行评价，我不敢断言中原银行办公大楼绝对处于领先地位，但在6平方公里的湖心岛上，能够与之比肩的写字楼，用罕有其匹来形容，并不为过。”郑新桥字句铿锵，掷地有声，因为，这是信心，是愿景，更是积蓄16年的力量迸发。

### 扮靓城市未来 楷林超越楷林

楷林16年，只做一件事，那就是专注、专筑写字楼，近乎偏执地只走一条车道，不旁涉，不换道。在一个求快、求大、求速的年代，楷林在涉足的领域中一直在做“减法”，深语“舍得”之道，稳健前行、聚焦战略，在城市布局、产品形态、客户群体上，楷林都不求“大而全”，只求“小而美”。正是这种专注、聚焦，成就了今天楷林的核心竞争力，诚如郑新桥所言：“住宅市场，多一个楷林无关紧要，但是写字楼市场，有了楷林则大不同。”

现如今，当郑州的住宅地产风起云涌方兴未艾之际，对郑州的商务写字楼市场，郑新桥却有着迥异于人的清醒认识。他对记者坦言：中国的城市化进程已经进入到了下半场，城市的建成区逐渐扩大，城市的建设规模逐渐缩小，比如郑州，传统

的商务中心，多集中在经三路、农业路、金水路、花园路等主干道两侧和周边，历经时日，走到今天，目前面临的主要问题便是如何运营服务的升级改造。即使是郑东CBD、郑东高铁站区域，写字楼的开发热潮已经退去，大规模的集中开发已经告一段落，接下来的重中之重就是写字楼群的运营管理、物业服务。“城市化下半场就是对建成区的写字楼进行整体运营。写字楼硬件品质再好，如果后期运营、管理、服务、维护跟不上，写字楼的商务品质就无从谈起。”郑新桥如是认为。

“楷林及早预见到了这种趋势，并提前进行了布局。通过与全球物业管理领域的佼佼者世界五大行深度合作，楷林理解、熟悉、掌握了世界最前沿的写字楼运营服务理念；再结合我们开发、运营

楷林写字楼的实际经验，因地制宜，具体而微，探索一套更适应中国城市写字楼运营管理体系，我们因此成为中国《写字楼物业管理指南》的制定者。从去年开始，我们开始承接楷林之外的写字楼，但在写字楼的选择上，我们有自己的标尺，必须是高品质的写字楼，投资商和业主对运营服务有较高的追求，否则宁缺勿滥，道不

同不相与谋。”言及此，郑新桥作为写字楼运营专家的形象呼之欲出。

未来，商务办公的趋势是政府平台、金融机构和专业运营商三位一体，实现资源、资本和专业能力、专业优势、专业团队的强强联合、多方共赢。郑新桥表示：楷林愿朝着这个方向迈进，为城市商务生活的持续美好贡献楷林的力量！



楷林将要代建的中原银行大厦效果图。